

INDÍTVÁNY

Nagykovácsi Nagyközség Településrendezési Eszközei, Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat átfogó felülvizsgálata tárgyában készült államigazgatási egyeztetési dokumentáció módosítása tárgyában

I. Településszerkezeti .terv:

1./ A Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközei, Településszerkezeti Terv – továbbiakban: TSZT - (I. kötet Településszerkezeti Terv leírása 6. oldalán olvasható):

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK (főcím,) Vegyes Területek (alcím) alatti Településközpont (Vt) bekezdés utolsó mondata szerint:

A TSZT tervezet településközpont területként jelöli a volt Rozmaring Tsz területétől északra fekvő kb. 7 ha (70.000 m²) földrészletet is, ami jelenleg mezőgazdasági terület.

A Helyi Építési Szabályzat – továbbiakban: HÉSZ - (a tárgyi anyag II. kötet) 34. pontja szabályozza a településközpont területek előírásait. 41. § (1) szerint:

„A településközpont terület ELSŐSORBAN lakó-és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.”

Ezen a területen 16 telek van kialakítva. A tervezett TSZT elfogadása után lehetősége nyílik a tulajdonosoknak arra, hogy szabályozási tervet készíttessenek, amelyben szerepelhet lakóház építési szándék is a fent leírtak miatt.

Megállapítható, hogy ez a terület a 15 évvel ezelőtt készült TSZT-ben, mint" intézményi "fejlesztési terület szerepelt. (HÉSZ-ben mezőgazdasági általános (Má) korábban is és most is.)

Az átfogó felülvizsgálati eljárás során eddig nem merült fel a jelenleg még hatályos TSZT módosításának lehetősége illetve szükségszerűsége, a figyelem a HÉSZ szabályaira terjedt ki.

Tekintettel arra, hogy a képviselőtestület elkötelezett a lakáscélú fejlesztések szigorítása körében, szükséges, hogy ne maradjon olyan lehetőség, amely - akár ha távlatokban is - alkalmas lehet e szándék felülbíráására.

Ezen indokok alapján javasoljuk, a Képviselőtestület elé kerülő TSZT módosítását e tárgykörben úgy, hogy a tárgyi terület, Vt helyett, **Ká** Különleges általános) hasznosítási javaslattal kerüljön előterjesztésre.

Ez a TSZT megjelölés zöldmezős fejlesztési lehetőséget jelent (szabadidő, rekreáció, oktatás, vendéglátás kereskedelem stb.) Kizárja lakóház építésének lehetőségét.

2. / A HÉSZ-ben szintén Má terület felhasználási egységként tervezett területből került „**Ká**” módosításra a TSZT tervezetben, az amerikai iskola területétől egészen az Erdészházig.

Tekintettel e területtel szemben elhelyezkedő már szabályozott GKSZ egységekre valamint Remeteszlős terveire, a Ká fejlesztési lehetőségnek indokolt és szükségszerű lenne a fenntartható fejlődés érdekében területi határt szabni.

Fent leírtak alapján javasoljuk, hogy a 0124/44 hrsz-u területtel bezárólag legyen **Ká** (különleges általános) hasznosítású ez a területi egység. Az ezt követő földrészlet egy része ténylegesen jelenleg már fásított.

Jelen módosítási indítványt az is alátámasztja álláspontunk szerint, hogy a jelenleg hatályos TSZT azt is tartalmazza, hogy az Erdészháztól Nagykovácsi felé eső 6 Ha , állami tulajdonban levő terület erdősítésre van kijelölve, és ez minden képpen ütközik a **Ká** besorolással.

II. HÉSZ

A Gksz-3 jelű építési övezet előírásai.

A kialakítható legkisebb telekterület: 3 000 négyzetméter legyen.

Az 1500 négyzetméteres telek kialakítás azt eredményezné, hogy a község kapujában kisméretű vállalalkozási területek alakulnának ki. Figyelembe véve a lehetséges vállalalkozás típusokat, amelyek ezen a területen helyezkedhetnének el, mindenképpen számolni kell tehergépjármű forgalommal. Ezeknek legalább annyi lehetőséget kell biztosítani, hogy a telken belüli mozgásuk megoldható legyen.

31. Lakóterület általános előírásai

(1) A lakóterület telkein legfeljebb két épület helyezhető el, akkor is, ha a lakóterületek előírásainál feltüntetett osztószám ennél többre adna lehetőséget.

(2) A lakóterület telkein épületenként egy tömegben legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(3) változatlan

(4) A gépkocsi tárolását a lakóterületen belül kell biztosítani garázs vagy gépkocsi beálló létesítésével.

A község területén az utóbbi egy másfél évben lakópark szerű építkezések kezdődtek, illetve részben már megépültek. Ennek megállítása mindenképpen a település érdeke, mivel a felmerülő infrastrukturális problémák kezelhetetlenek lesznek. A lakosságszám és a gépkocsi forgalom növekedése egyre kezelhetlenebbé válik. A fenti szabályozás ennek legalább részben gátat tud szabni.

6. Táj és természeti környezet védelme

(2) (e) Szélkerék nem helyezhető el.

Ebből a pontból javasolt a naperőmű létesítésének tilalmát törölni. Mivel a szabályozás várakozásaink szerint legalább 10 éves időtávra készül, számítani kell arra, hogy a napenergia egyre fontosabb lesz az energiafelhasználásban. Ez ráadásul egy tiszta és zajmentes energiaforrás. Ha illet akarna valaki létesíteni azzal egyrészt tiszta energiát termelne a község számára, másrészt mint adófizető vállalkozás hasznos lenne pénzügyileg is.